Deutscher Bundestag **Drucksache 15/1490**
15. Wahlperiode 28. 08. 2003

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Aufhebung des Artikels 232 § 2 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

A. Problem und Ziel

Für Mietverträge in den neuen Ländern, die vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen worden sind, wurde mit Artikel 232 § 2 Abs. 2 EGBGB eine im Vergleich zur Gesetzeslage in den alten Ländern abweichende Rechtslage geschaffen, indem die Möglichkeit einer Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) für den Geltungsbereich dieser Vorschrift ausgeschlossen wurde.

Die Regelung wurde durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19. Juni 2001 – Mietrechtsreformgesetz (BGBl. I S. 1149) im Kern unangetastet gelassen. Eine Änderung hat sie nur insoweit erfahren, als sich die Nummerierung der Vorschriften im BGB geändert hat.

Ursprüngliches Ziel war es, in einem von Wohnungsmangel geprägten Umfeld Mieter von preisgünstigem Wohnraum davor zu schützen, gezielt aus ihrer Wohnung „herausgekündigt“ zu werden. Berücksichtigung fand auch die Erwägung, dass eine Kündigungsmöglichkeit zum Zwecke der Verwertung nach dem ZGB nicht bestand.

Die Begründung trägt der gegenwärtigen Situation nicht mehr Rechnung. Die Verhältnisse am Wohnungsmarkt haben sich zwischenzeitlich grundlegend geändert. Statt Wohnungsmangel ist ein Wohnungsleerstand zu verzeichnen. Es steht auch ausreichend preiswerter Wohnraum zur Verfügung. Der Kündigungsausschluss ist daher für Vermieter unzumutbar. Ihnen ist es verwehrt, sogar weitestgehend leer stehende Gebäude einer wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeit zuzuführen. Verfassungsrechtliche Bedenken im Hinblick auf Artikel 14 GG lassen sich daher nicht von der Hand weisen.

B. Lösung

Der Entwurf schlägt vor, die für die neuen Länder geltende Sonderregelung in Artikel 232 § 2 Abs. 2 EGBGB aufzuheben. Damit würde für den Wohnungsmarkt, auch soweit die private Wohnungswirtschaft betroffen ist, mehr Flexibilität erreicht. Die Zulassung der Verwertungskündigung ist für die betroffenen Mieter in Anbetracht der zwischenzeitlich eingetretenen Entspannung am Wohnungsmarkt hinnehmbar.

C. Alternativen

Keine

D. Finanzielle Auswirkungen auf öffentlichen Haushalte

Die Regelung verursacht keine unmittelbaren Haushaltsausgaben.

E. Sonstige Kosten

Durch das Gesetz sind weder Auswirkungen auf Einzelpreise noch auf das Preisniveau, insbesondere auf Verbraucherpreise, zu erwarten.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DER BUNDESKANZLER

Berlin, den 28. August 2003

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages
Herrn Wolfgang Thierse
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Absatz 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 790. Sitzung am 11. Juli 2003 beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Aufhebung des Artikels 232 § 2 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Aufhebung des Artikels 232 § 2 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Artikel 232 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), das zuletzt durch … geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 1 werden die Absatzbezeichnung „(1)“ und die Wörter „, soweit sich nicht aus dem folgenden Absatz etwas anderes ergibt“ gestrichen.
2. Absatz 2 wird aufgehoben.

Artikel 2
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.

Begründung

Mit Artikel 232 § 2 Abs. 2 EGBGB wurde, um der Wohnungssituation in den neuen Ländern zum Zeitpunkt des Beitritts gerecht zu werden, die Möglichkeit einer Verwertungskündigung für Mietverhältnisse, die vor dem 3. Oktober 1990 begründet wurden, dauerhaft ausgeschlossen. Ein Vermieter kann sich demnach nicht auf ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses berufen, wenn er durch die Fortsetzung desselben an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist. Zweck der Regelung war es, Mieter von preisgünstigem Wohnraum zu schützen. Berücksichtigung fand auch die Erwägung, dass eine Kündigungsmöglichkeit zwecks Verwertung nach dem ZGB nicht bestand.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den neuen Ländern ist jedoch nicht mehr mit der nach der Wiedervereinigung vergleichbar. Auf Grund einer Bevölkerungsabwanderung, der Sanierung und dem Neubau von Wohnungen ist ein hoher Wohnungsleerstand zu verzeichnen. Auch sind die Mietpreise stark zurückgegangen, so dass inzwischen genügend preiswerter Wohnraum zur Verfügung steht.

Die Sonderregelung hat zur Folge, dass Vermieter von überwiegend leer stehenden oder Verlust bringenden Objekten, sofern die verbleibenden Mieter nicht freiwillig ausziehen, kaum Möglichkeiten haben, Gebäude, deren weitere Unterhaltung sich oftmals defizitär gestaltet, einer lukrativeren Nutzungsmöglichkeit zuzuführen. Eine grundlegende Umgestaltung, vollständige Sanierung, ein Neubau oder – sofern keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr möglich ist – ein Gebäudeabriss können oftmals nur realisiert werden, wenn die noch bestehenden Mietverhältnisse vorher beendet werden. Zwar hat die Rechtsprechung nunmehr in einem Fall, in dem der Vermieter ein nahezu gänzlich leer stehendes Gebäude abreißen wollte, ein ordentliches Kündigungsrecht des Vermieters angenommen (vgl. Urteil des AG Halle-Saalkreis vom 28. Mai 2002, NJW 2002, 3413). Jedoch stellt die Sonderregelung auch unterhalb der Schwelle, für die ein solches Kündigungsrecht angenommen wurde, ein starkes Hindernis für eine sinnvolle wirtschaftliche Verwertung von Wohnungsbestand dar, der überwiegend leer stehend ist, für den dauerhaft keine Kosten deckende Miete mehr erwirtschaftet werden kann oder für den als einzige sinnvolle Verwertung nur noch der Abriss in Betracht kommt.

Literaturmeinungen sehen sogar im dauerhaften Ausschluss des Verwertungskündigungsrechts einen Verstoß gegen Artikel 14 GG (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 7. Auflage, § 564b BGB Rn. 405).

Die Sonderregelung soll daher aufgehoben werden.

Das Inkrafttreten der Aufhebung ist mit Wirkung vom ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats vorgesehen. Wegen der Länge der Kündigungsfristen des § 573c Abs. 1 Satz 2 BGB ist ein baldiges Inkrafttreten ohne Übergangsregelung geboten. Härtefälle können über die Widerspruchsmöglichkeit des § 574 BGB zu Gunsten des Mieters aufgefangen werden.

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung

Mit dem Gesetzentwurf soll das Verbot der Verwertungskündigung in den neuen Ländern aufgehoben werden. Nach Ansicht des Bundesrates ist es angesichts des verbreiteten Wohnungsleerstands auch verfassungsrechtlich nicht mehr zu rechtfertigen, dass Eigentümer von überwiegend leer stehenden oder sonst erhebliche Verluste bringenden Wohnhäusern ihre Grundstücke wegen des Kündigungsverbots nicht wirtschaftlicher nutzen können.

Die Bundesregierung hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Gesetzesentwurf. Ein umfassender Mieterschutz bleibt auch bei einer Aufhebung des Verbots der Verwertungskündigung gewährleistet. Nach der umfangreichen Rechtsprechung sind bereits die Hürden für eine Verwertungskündigung verhältnismäßig hoch. Außerdem sind die Mieter durch die so genannte Sozialklausel gemäß § 574 BGB und den Räumungs- und Vollstreckungsschutz insbesondere nach den §§ 721 und 765a ZPO geschützt. Hinzu kommt, dass ausreichender Ersatzwohnraum zur Verfügung steht und die Beratungsdichte durch Mietervereine etc. im Bereich des Mietrechts hoch ist, so dass Mieter in der Regel schnell beurteilen können, ob eine Verwertungskündigung des Vermieters zulässig ist. Es sollte aber im weiteren Verfahren geprüft werden, ob angesichts der Rechtsprechung eine Gesetzesänderung erforderlich ist.



Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333